892A/12

Den 21. maj 2012 blev i sag nr. 80.849:

xxx xxxxxxxxx
xxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Privatsikring. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at skaden er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1954, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/6 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 15/2 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.3 Udvendige trapper	K2	Der er forvitret og løs puds på trappetrin og vanger ved den udvendige kældertrappe. Afdækningen på brystningsmuren mangler.
	1.4 Udvendige lyskasser	K2	Lyskassen er revnet fra kældermuren.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K2	Der er forvitret og afskallet puds på de indvendige kældervægge.
		K1	Der er mindre revner i kældervæggene.
	2.5 Etageadskillelse	K2	I krybekælderen er der angreb af borebiller i træværket i etageadskillelsen.

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er enkelte fine revner i facader og gavle. Note: Facader og gavle er vandskurede og der er ikke udført nogen efterfølgende malerbehandling."

I sin klage til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Efter køb af ejendommen er der kommet flere revner i sokkel og vægge til syne. Disse revner har været skjult af sælger ved købstidspunktet - revnerne er af sælger blevet skjult ved at pudse vægge og sokkel, hvilket ikke kan betragtes som en håndværksmæssig tilfredsstillende udbedring af en alvorlig konstruktionsfejl ved etableringen af husets fundament (sokkel).

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At selskabet dækker udgifterne til udbedring af mur og sokkelrevner samt hovedårsagen til disse revner - hvilket vil sige at fejlkonstruktionen af husets sokkel bringes i orden så stabiliteten i husets konstruktioner genoprettes."

I brev af 25/7 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Forsikringstageren anmeldte i august 2010 telefonisk, at han havde observeret revner i pudset murværk på ejendommen, der er opført i 1954. Vi bad ham undersøge årsagen til revnerne.

D. 10.11. vender forsikringstageren tilbage og oplyser, at en murer havde udtalt, at der var tale om sætningsrevner.

Vi har herefter besigtiget ejendommen, og vores bygningskonsulent kunne observere adskillige revner i sokkel, fortrinsvis i vægge mod krybekælder. Revnerne havde tidligere været repareret. Bygningskonsulenten vurderer, at årsagen til revnedannelsen i soklen er mindre sætninger i de uarmerede vægge mod kælder og krybekælder - ved opførelsen var det almindelig byggemåde, at kældervægge var uarmerede.

Tilstandsrapporten indeholder følgende bemærkning: 'Der er mindre revner i kældervæggene'. Forholdet har fået karakteren K1. omtaler revner

Bygningskonsulenten konstaterede, at vandskuringen på ydervæggene havde karakter af overfladebehandling, og er forholdsvis udsat. Især vestgavlen var nedslidt.

Vi har i brev af 09.12.2010 meddelt, at vi ikke kan anerkende forholdet som dækningsberettigende, idet forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, og med en passende karakter på det tidspunkt, hvor rapporten blev udarbejdet (15.02.2006). For så vidt angår vandskuringen har vi gjort gældende, at der som anført er tale om en overfladebehandling, der må påregnes vedligeholdt med jævne mellemrum, ikke mindst hvad vestgavlen angår, idet den er ganske udsat for påvirkning af vejrlig.

Vi har i forbindelse med den aktuelle klage gennemgået sagen igen, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.
Vi lægger herved vægt på

At tilstandsrapporten indeholder bemærkning om revnedannelser i kældervægge

- At karakteren K1 var korrekt på det tidspunkt, hvor rapporten blev udfærdiget
- At revnedannelserne efter vores vurdering er forårsaget af, at der er tale om uarmerede kældervægge, hvilket var sædvanligt byggeskik på opførelsestidspunktet i 1954
- At denne konstruktion forholdsvis let revner ved mindre sætninger i underbunden
- At dette ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 5 (Standarddækning)
- At forsikringstageren ikke har godtgjort, at ejendommens fundament er fejlkonstrueret
- At vandskuringen er at betragte som en overfladebehandling, der må påregnes vedligeholdt løbende
- At vandskuringen er nedslidt, især ved vestgavlen der er meget udsat for vind og vejr
- At forholdet vedrørende vandskuringen ikke opfylder skadebegrebet i punkt 5
- At forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, samt forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid er undtaget, jf. punkt 6, 3. og 4. 'pind'.

Vi må således fastholde, at forsikringstageren ikke har godtgjort tilstedeværelsen af en dækningsberettigende skade."

Ved brev modtaget i nævnet den 16/9 2011 har klageren hertil bl.a. anført:

"Jeg vælger hermed at sende et uddrag fra bogen: Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige. I denne bog, som er den bog, de mennesker der laver tilstandsrapporter skal følge, står der udførligt at en K1 ikke kan forværres med tiden. Altså må den ikke kunne udvikle sig til en K2 eller lign.

I brevet fra Privatsikring 28/7-11 skriver de: 'At karakteren K1 var korrekt på det tidspunkt, hvor rapporten blev udfærdiget'.

De skriver ikke at K1 karakteren er korrekt på nuværende tidspunkt, men på tidspunktet hvor rapporten blev udfærdiget. Altså må de mene, at karakteren ikke er den samme i dag, og da jeg ved, at revnerne ikke er forsvundet på mit hus, må jeg gå ud fra, at de mener, at de er blevet forværret.

Hvis de mener at mit hus revner er forværret, mener jeg også, at jeg må få medhold i sagen, da det ikke er muligt for en skade af karakter K1 at udvikle sig."

Af det af klageren vedlagte uddrag fra håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"**K1: Mindre alvorlige skader**
Definition
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Forklaring
Skader, som ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, og som ikke vil udvikle sig yderligere. Det vil sige, at skaden ikke forværres med tiden. Men hvis den ikke omtales, kan den give anledning til usikkerhed med hensyn til bedømmelsen af huset.

4. 80.849

Eksempler (eksemplerne er kun vejledende og ikke normgivende)

- Sætnings- og stabilitetsrevner, der er opstået i forbindelse med bygningens opførelse eller kort tid herefter og skønnes at være i ro
- Fine netrevner i sokkelpuds (udtørringsrevner)
- Fine revner (der ikke skyldes sætnings- og/eller stabilitetsrevner)
- Kalkspringere i mursten
- Revner i letbeton indervægge, som ikke fortsætter videre i konstruktionen og ikke skyldes sætnings- og/eller stabilitetsrevner
- Slidte og skjoldede gulve
- Defekter på dørplader (huller)
- Væg der er skæv
- Overfladerust på VVS installationer"

I brev af 5/10 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"I kommentar hertil skal vi blot bemærke, at håndbogen jo netop nævner revner som et eksempel på forhold omfattet af karakteren K1 . Revner, der ikke udbedres, vil udvikle sig over tid pga. vejrlig og temperaturskift.

Vi fastholder derfor, at karakteren K1 var korrekt."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 17/11 2010 fremgår bl.a.:

"***1.1 Omfang:***
Der er flere revner i sokkel, fortrinsvis i vægge mod krybekælder. - Revnerne ses at være repareret tidligere.
Der ses ingen tegn på, at sætningerne fortsætter. Men allerede opståede revner arbejder lidt i forhold til hinanden.

Der ses en del mindre revner i murværket.

Vandskuringen er delvis nedslidt på vestgavlen.

1.2 Årsag:
Revner i sokkel vurderes fortrinsvis at skyldes mindre sætninger i de uarmerede vægge mod kælder og krybekælder. Revne nr. 3 ved hjørne skyldes muligvis, at hjørnet er støbt ad 2 gange, d.v.s. facadevæg for sig og gavl for sig. Tilstandsrapporten nævner, at der er mindre revner i kældervægge.

Revner i murværket vurderes fortrinsvis at skyldes mindre sætninger. - Tilstandsrapporten nævner, at der er enkelte fine revner i facader og gavle.

Vandskuringen har karakter af en overfladebehandling af murværket og er forholdsvis udsat. (Vestgavl og beliggende i …).

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Tidspunktet for årsagen vurderes at være opførelsestidspunktet. - Uarmerede kældervægge (kælder og krybekælder som det var almindeligt på opførelsestidspunktet, revner forholdsvis let ved mindre sætninger i underbunden.
…
4. Eventuelt:

5. 80.849

Murermester … oplyser, at han har omfuget flere af de tilsvarende huse i gaden. - Her har der overhovedet ikke været tegn på revner.

[Murermester] mener, at der bør udføres følgende :
- sandblæsning af kældervægge, facader og gavle
- nedgravning ved de 2 kraftige revner i kældervæg mod gaden for at konstatere, hvordan underbunden er
- stillingtagen til reparationsmetode for kældervæg mod gaden
- gennemgang af fuger
- indfræsning af rustfri armering i ca. hver 3. fuge + i sokkel, hvor der er revner (Armeringen påregnes at skulle være 40 cm på hver side af revner, i alt 80 cm rundjern hvert sted)

[Murermester] vil udarbejde et betinget overslag til [klager], hvor han udspecificerer skønnet tids- og materialeforbrug til arbejdet.

Jeg gav under besigtigelsen udtryk for, at det er en god idé med et sådant overslag, men at jeg ikke på besigtigelsestidspunktet kan tage stilling til forsikringsdækning."

I "rapport vedr. sætningsskader" udfærdiget af den i selskabets besigtigelsesrapport omtalte murermester hedder det bl.a.:

"Jeg har i november 2010 besigtiget ejendommen ... Jeg kunne i denne forbindelse konstatere flere store og mellemstore sætningsskader. Det er min overbevisning, at disse revner kan få meget store konsekvenser.

Du har oplyst, at du har købt ejendommen … for få år siden i den tro, at de ydre rammer på huset er i orden. Det viser sig imidlertid, at huset revner mange steder. Der er specielt store revner i soklen, som forårsager flere revner på ydermuren. Skaderne har været forsøgt repareret af den tidligere ejer, men er langt fra udført tilfredsstillende. Du har oplyst, at huset var ny-vandskuret ved overtagelsen. Vandskuringen har dermed skjult de dårligt udførte reparationer. Og det kunne tyde på at, der er udført reparation af skaderne + vandskuring med den hensigt at gøre huset pænt for hurtigere salg. Jeg opfordrer til at skaderne bliver udbedret hurtigst muligt, da der kan trænge vand ind i huset flere steder. Dette ville evt resultere i vandskader/store fugtproblemer indvendigt.

Jeg kan relatere til …, som jeg har renoveret. Begge har fået en total renovering udvendig. Disse huse havde ikke nogen sætningsskader eller lign. Hvilket tyder på der tydeligvis er noget galt med soklen på huset, muligvis er soklen støbt af flere omgange."

I en af klageren indhentet udtalelse af 7/6 2011 fra en arkitekt hedder det bl.a.:

"Ved gentagne besigtigelser på ejendommen kan det konstateres, at der siden tilstandsrapportens … af 15-02-2006 udfærdigelse, er sket en betydelig forværring / udvikling af revnedannelserne i sokler og facader.

Jf. karakteren i rapporten K1 for facademuren og ingen kommentarer til soklen, har den formentligt været retvisende ved besigtigelsestidspunktet, da sokler og facader fremstod nyrenoverede.

6. 80.849

Det er klart ved besigtigelse d.d. at det nu er en forkert skadesbeskrivelse for både sokler og facader, og der er tale om skjulte skader, som køber ikke er blevet gjort bekendt med ved købet af huset."

Nævnet har gennemset fotos af revnedannelserne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?
- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten er det med karakteren K1 anført, at der er enkelte fine revner i facader og gavle. Med samme karakter er det tillige anført, at der er mindre revner i kældervæggene. På det foreliggende grundlag finder nævnet at måtte lægge til grund, at der er tale om almindelige bevægelsesrevner, der ikke er usædvanlig i huse som klagerens.

Selv om der er kommet flere revner i sokler og mure siden klagerens overtagelse af ejendommen, finder nævnet på det foreliggende grundlag, at forholdene ikke går ud over, hvad han måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Nævnet finder derfor ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at anse forholdet som dækningsberettigende.

7. 80.849

Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol kan give et andet resultat. En sådan sag må i givet fald anlægges af klageren mod selskabet.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson